

Plan

“Visie NIEUWE AKKER”
integratie stad en land
RIJSBERGEN ZUIDWEST

GEMEENTE ZUNDERT



ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing



Gemeente
Zundert

Nummer	Procedurefase	Datum
01	Concept	september 2014
02	Definitief	Oktober 2014

Notitie

“Visie Nieuwe Akker integratie stad en land”

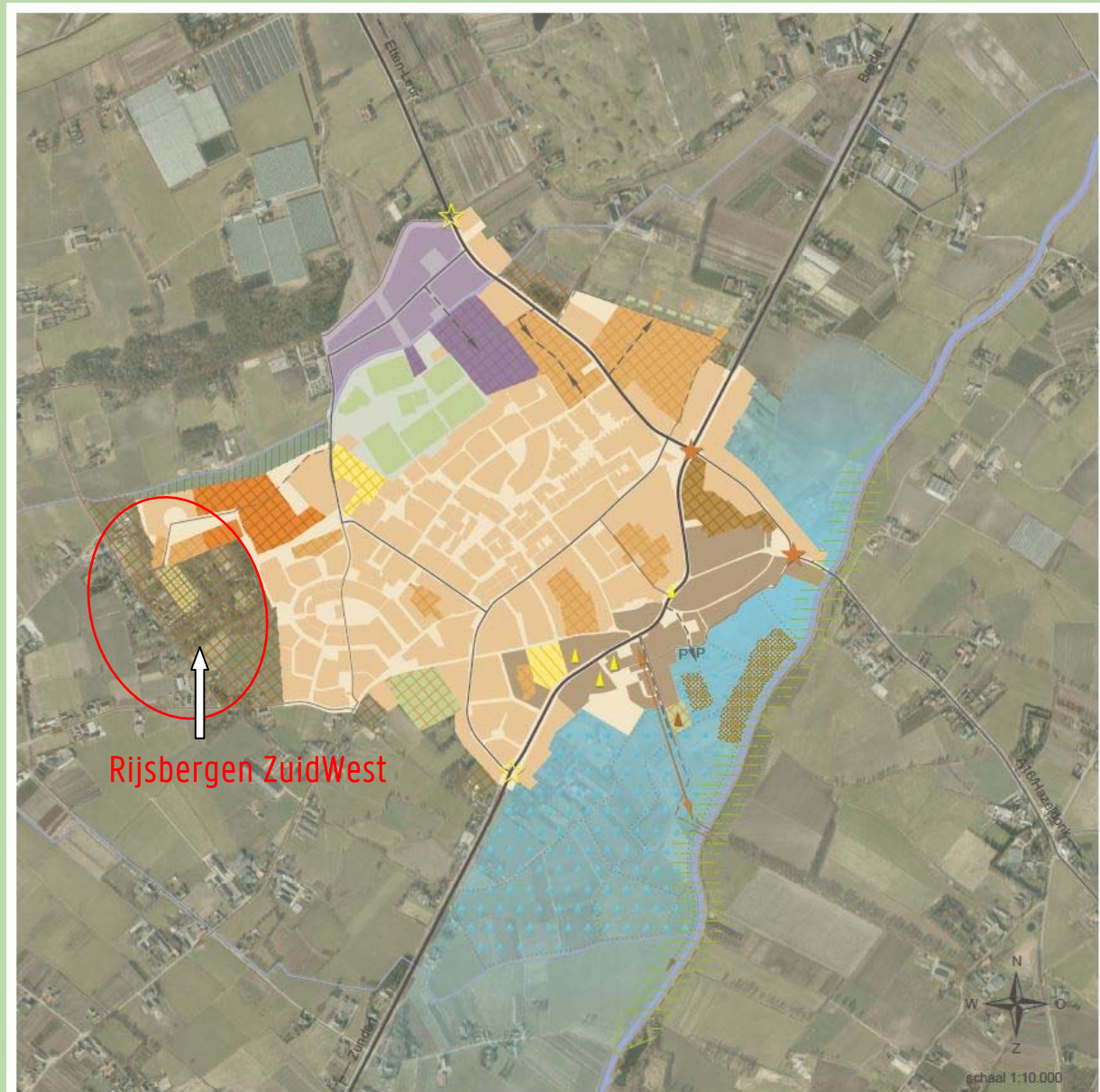
Rijsbergen-ZuidWest

Gemeente Zundert

Toelichting

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
hoofdstuk 2	Planbeschrijving	3
2.1	Omgeving plangebied	3
2.2	Huidige situatie plangebied	5
2.3	Totaalvisie plangebied	7
hoofdstuk 3	Integratie stad en land	10
3.1	Wijzigen verordening; toevoegen integratie stad-land	10
hoofdstuk 4	Bijlagen	13
4.1	Vigerende Bestemmingsplannen	13
4.2	Nationaal beleid	14
4.3	Provinciaal beleid	14
4.4	Gemeentelijke beleid	19



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Google maps)

hoofdstuk 1 **Inleiding**

1.1 **Aanleiding**

Binnen de kern Rijsbergen van de gemeente Zundert is nog een aantal potentiële uitbreidingslocaties beschikbaar, waaronder de locatie Rijsbergen-ZuidWest. De locatie Rijsbergen-ZuidWest is in de Structuurvisie Rijsbergen 2020 aangeduid als gebied voor landelijk wonen en kavels voor Ruimte voor Ruimte. (figuur 1.1)

Voor de locatie ziet de gemeente Zundert mogelijkheden om enkele ruimte voor ruimte woningen te realiseren alsmede een landschappelijke afronding van de westelijke dorpsrand. Daarnaast spelen er hier ook enkele saneringsopgaven. Één bedrijfslocatie (cat. 3.1), een rundveehouderij en enkele opstallen van twee voormalige agrarische bedrijven. Milieutechnisch geven deze zaken conflicten en visueel zijn deze storend in het landschap. Het is dan ook meer dan wenselijk deze zaken te saneren en het gehele gebied te transformeren naar een landelijk woonmilieu als overgang naar het buitengebied van Rijsbergen.

De transformatie van het gebied is al reeds ingezet. Echter een aantal knelpunten, zoals het saneren van bedrijven, zijn blijven liggen. De gemeente Zundert wil verder uitvoering geven aan haar beleid en de opgave uit de structuurvisie voor de locatie Rijsbergen-ZuidWest de komende jaren oppakken met een gestructureerde aanpak en visie.

De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied, en is daarmee in strijd met de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapontwikkeling. Van een dergelijke gebiedsaanduiding is ter plaatse geen sprake.

De begrenzing van de contour van deze 'transformatiegebieden' kan worden gewijzigd door het indienen van een onderbouwd verzoek gericht aan Gedeputeerde Staten. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een toelichting op het verzoek om voor de locatie (Rijsbergen-ZuidWest) een aanduiding 'integratie stad-land' toe te voegen.

hoofdstuk 2 **Planbeschrijving**

2.1 **Omgeving plangebied**

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van de kern Rijsbergen, in de gemeente Zundert Rijsbergen is een kern met ± 6000 inwoners in het zuidwesten van de provincie Noord-Brabant, enkele kilometers ten zuiden van Breda. De locatie grenst aan de bebouwde kom van Rijsbergen en ligt derhalve op de grens van het landelijke en het bebouwde gebied. Ten noorden, waar de grens door de waterloop Goudbergsche Leij wordt gevormd, grenst het projectgebied aan het de landbouwgronden die zich in westelijke richting uitstrekken tot natuurgebied Pannenhoeve. Ten westen en ten zuiden van de locatie ligt het bebouwingslint aan de Hoefstraat met overwegend woningen. Deze woningen vormen de ruimtelijke begrenzing van de kern Rijsbergen. De achterzijde van de woningen is gericht naar het buitengebied van Rijsbergen. Opvallend is de groene omzoming van de percelen aan de Hoefstraat.

Ten noordoosten van de locatie ligt een woonwijk uit de jaren 90 die gekenmerkt wordt door ruime percelen en rondom openbaar groen. En de Leyakker, een ruim en groen opgezet gebied bestemd voor woningen en voorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Beide gebieden zijn juridisch planologisch vastgelegd met bestemmingsplan "Woongebieden Rijsbergen". Momenteel wordt een herziening van dit bestemmingsplan voorbereid voor Leyakker om op de locatie De

Gouwberg 13-15 de realisatie van 32 wooneenheden mogelijk te maken ter vervanging van de sterk verouderde bestaande wooneenheden van Amarant (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1 Plancontour bestemmingsplan Leijakker (herziening), locatie De Gouwberg 13-15 en locatie De Polder (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De omgeving van de Finestraat wordt gekenmerkt door grote bospercelen met daartussen woningen, een uniek woonmilieu dat kan worden omschreven als 'bosrijk wonen'.

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Plangebied

De belangrijkste kwaliteiten in het plangebied worden gevormd door de aanwezige bomen, de landelijke omgeving en ruime opzet van het gebied. Het plangebied betreft een locatie waarbinnen zich meerdere functies bevinden. Naast burgerwoningen zijn er enkele (voormalige) agrarische bedrijven en één niet agrarisch bedrijf aanwezig. Naast akkergronden wordt het gebied gekenmerkt door boskavels, wat zorgt voor een landelijke en groene uitstraling van het gebied.



Figuur 2.2 Huidige situatie

Een deel van de grond is momenteel nog in gebruik als agrarische (akker)grond, zie figuur 2.3. en 2.4. Deze gronden behoren bij het rundveebedrijf (1) aan de Hoefstraat 12. Opvallend is dat dit agrarisch bedrijf nauwelijks landschappelijk is ingepast, anders dan de woningen in en om het plangebied en dat het bedrijf voor geurhinder in de omgeving zorgt. De agrarische gronden worden begrensd door de Goudbergse Leij. De waterloop is nauwelijks zichtbaar in de omgeving.

Aan de noordzijde, ten oosten van het plangebied, is een groenzone aanwezig, bestaande uit een smalle bossingel en een strook openbaar groen (5). Daarnaast is er een voormalig niet agrarisch bedrijf in het plangebied aanwezig (2), bestaande uit een bedrijfsruimte van ca. 12 bij 20 meter op een perceel van ruim 6.000 m² dat in gebruik was als opslagterrein voor bestrating, en met een milieucategorie 3.1. Naast dit terrein zijn twee voormalige agrarische bedrijven aanwezig (3,4). De voormalige bedrijfswoningen en de bijbehorende overgebleven bedrijfsgebouwen zijn vanaf de weg zichtbaar. De omgeving Finestraat wordt gekenmerkt door boskavels met ruime kavel met burgerwoningen (6)



Figuur 2.3 Impressie plangebied: akker en het aangrenzende groenzone



Figuur 2.4 Impressie plangebied: zicht over plangebied noordzijde met maisakker en de Goudbergse Leij



Figuur 2.5 groenstrook noordzijde; achtergrond woningen Nieuwe Akker en zorgwoningen Amarant



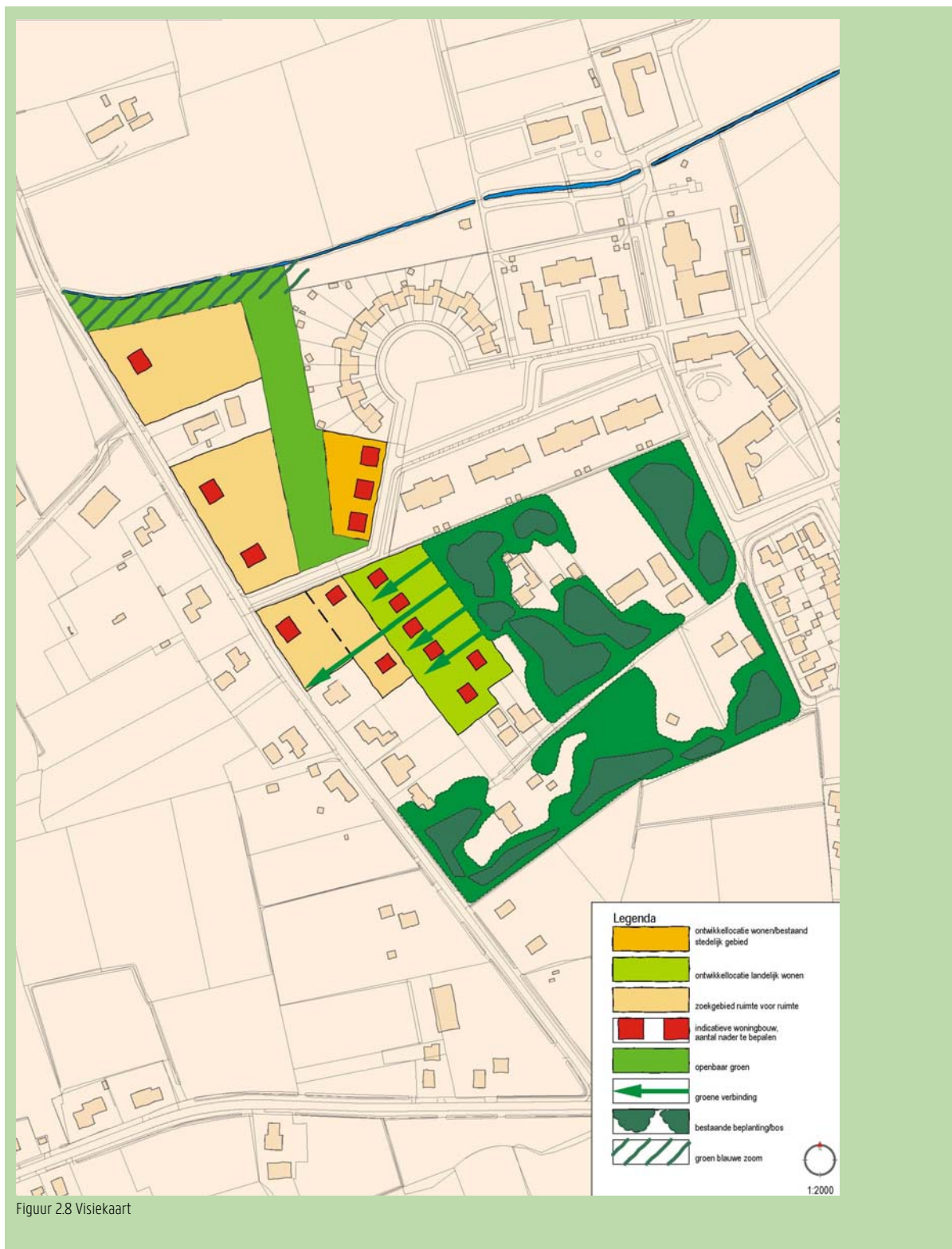
Figuur 2.6 Impressie plangebied; woningen en bedrijf in parkachtige omgeving



Figuur 2.7 Finestraat, boskavels met burgerwoningen

2.3 Totaalvisie plangebied

De visie heeft als basisgedachte het creëren van een landelijke leefomgeving aan de rand van het dorp. Dit wordt gerealiseerd door sanering van bedrijven, realisering van grote woonpercelen met een groene omzoming alsmede openbaar groen. Daarbij wordt zoveel als mogelijk gebruikt gemaakt van bestaande structuren, beplanting en infrastructuur. Gelijk aan de bestaande woningen in het plangebied zullen de nieuwe percelen zoveel mogelijk afzonderlijk met groen worden ingepast. De locatie moet een karaktervolle aanvulling op het bebouwingslint Hoefstraat vormen met een dorpse schaal die past in de omgeving. Voor de planvorming zullen dan ook de bestaande groene kwaliteiten van het gebied ingezet en versterkt worden.



Figuur 2.8 Visiekaart

Saneren bedrijven en opstallen

Het plangebied wordt gekenmerkt door het omgevingstype “rustige woonwijk”. Door het saneren van de bedrijfslocatie Nieuwe Akker 22 en het agrarisch bedrijf aan Hoefstraat 12 worden de hindercontouren opgeheven. Met het saneren van deze bedrijven wordt derhalve een knelpunt voor bestaande en nieuwe woningen opgelost. Daarnaast wordt door het amoveren van de verschillende bedrijfsmatige opstallen de ruimtelijke kwaliteit in het gebied versterkt.

Toevoegen uniek woonmilieu met boskavels

De nieuwe boskavels zorgen voor een overgang van het dichte parkachtige woonomgeving naar het open buitengebied. De ruime boskavels worden ingevuld met vrijstaande woningen van maximaal 2 bouwlagen en een kap. Het huidige karakter van het gebied wordt behouden en versterkt tot een uniek woonmilieu met ruime woningen in een bosachtige setting. Langs de Hoefstraat kunnen ruime kavels worden gerealiseerd in een ruime en gevarieerde rooilijn, aansluitend op de huisge sfeer van het bebouwingslint.

Versterken groene-blauwe kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van de Goudbergsche Leij zal worden versterkt door het hierlangs realiseren van een groene zoom, die zorgt voor een landschappelijke overgang aan de noordkant van het plangebied richting het natuurgebied Pannenhoef. Ten noorden van de Nieuwe Akker wordt de aanwezige housingel uitgebreid en versterkt. Het gebied krijgt een openbaar karakter met zichtlijnen en een recreatieve route naar de groen/blauwe zoom langs de Goudbergsche Leij. Ten zuiden van de Nieuwe Akker wordt het aanwezige woonmilieu met boskavels versterkt.

hoofdstuk 3 **Integratie stad en land**

De doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is om de aanduiding integratie stad en land te verkrijgen, zodat de gepresenteerde visie kan worden uitgevoerd.

Het plan mag enerzijds niet strijdig zijn met relevant beleid en dient anderzijds uitvoering te geven aan het beleid van de diverse overheden. In paragraaf 4.1 t/m 4.4 van de bijlagen worden de belangrijkste verschillende beleidskaders weergegeven waarmee rekening is gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden. De visie "Nieuwe Akker" past, behoudens de Verordening Ruimte 2014, binnen de geldende beleidskaders en geeft uitvoering aan het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Structuurvisie Rijsbergen 2020. Met de onderbouwing in paragraaf 4.5 is daarnaast aangetoond dat de ontwikkeling van het gebied de milieu-planologische situatie in het gebied verbetert, door het saneren van een aantal bedrijven en het opheffen van de hindercontouren. De visie "Nieuwe Akker" zorgt voor de ruimtelijke kaders waarbinnen een kwalitatief overgangsgebied wordt gecreëerd met een uniek woonmilieu en waarbij de aanwezige groen/blauwe elementen in het gebied worden versterkt.

Het plangebied is gelegen buiten 'bestaand stedelijk gebied'. Evenmin is sprake van transformatiegebied ('zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' of 'gebieden integratie stad-land') op basis waarvan stedelijke ontwikkeling afweegbaar is. Om de gewenste ontwikkelingen in het plangebied mogelijk te maken is wijziging van de verordening noodzakelijk door het toevoegen van de aanduiding 'gebieden integratie stad-land' ten zuidwesten van Rijsbergen. De aanduiding 'gebieden integratie stad-land' wordt dan begrensd door de Goudbergsche Leij in het noorden, ten oosten de woonwijk Nieuwe Akker en De Leijakker (grens bestaand stedelijk gebied), Finéstaat in het zuiden en de Hoefstraat in het westen. In onderstaande paragraaf wordt toegelicht waarom de Visie "Nieuwe Akker" past binnen de sturingsfilosofie voor gebieden met de aanduiding 'gebieden integratie stad-land'.

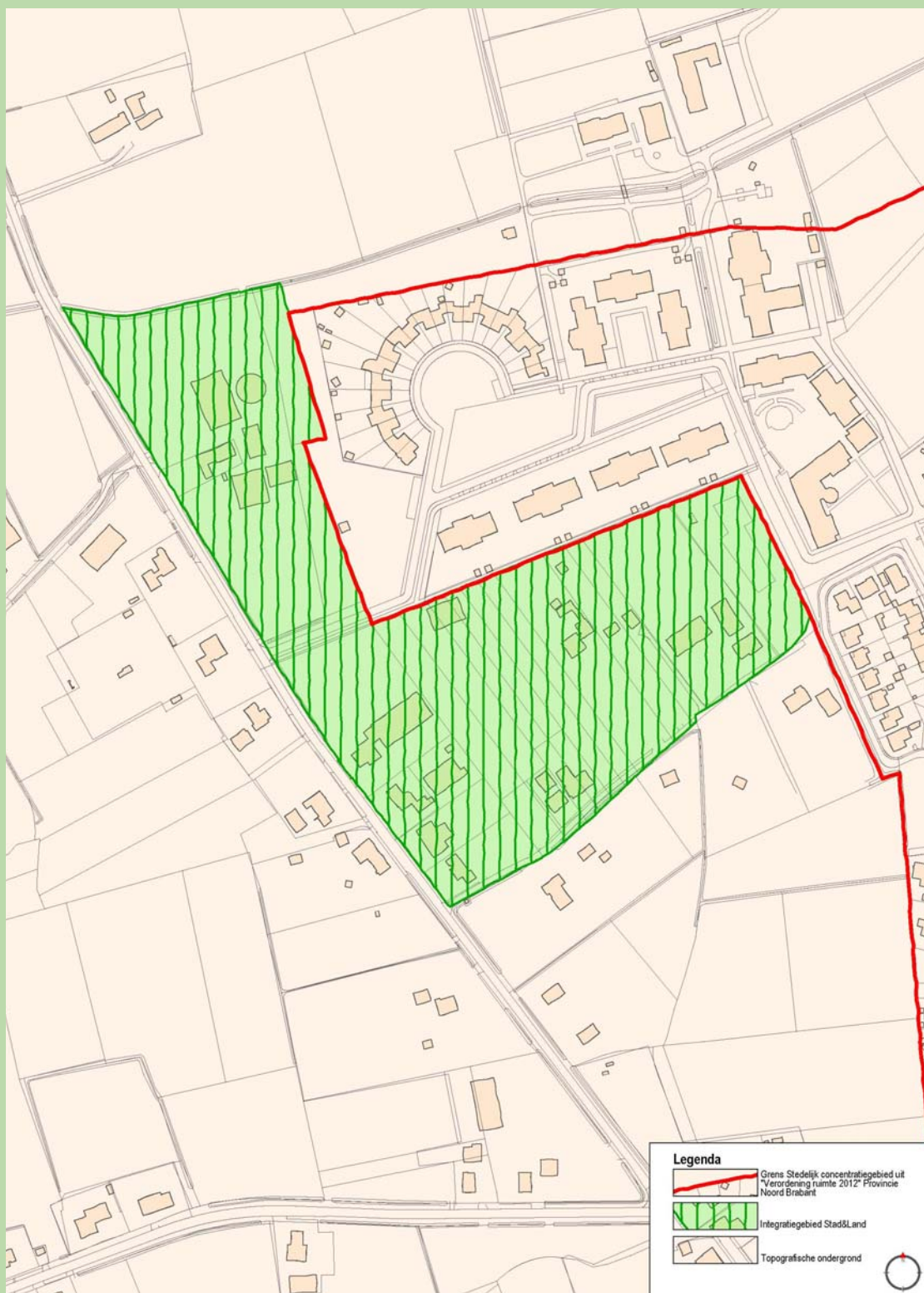
3.1 Wijzigen verordening; toevoegen integratie stad-land

Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde 'gebieden integratie stad-land'. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapontwikkeling.

Voor onderhavige planlocatie geldt deze aanduiding niet. Voor kaartaanpassingen op basis van gewijzigde inzichten of beleid heeft de provincie een jaarlijkse wijzigingsronde met inspraak ingesteld. Aangezien de Verordening ruimte zich met instructies over de inhoud van bestemmingsplannen richt tot gemeenten, kunnen zij ook verzoeken die goed onderbouwd zijn indienen voor wijziging van begrenzingen.

Een verzoek tot kaartaanpassing moet aan een aantal criteria voldoen:

1. het verzoek gaat per locatie vergezeld van een onderbouwing en gaat daarbij indien van toepassing in op de uitgangspunten voor (de begrenzing van) de aanduidingen zoekgebied voor verstedelijking, integratie stad-land en de structuren bestaand stedelijk gebied, ecologische hoofdstructuur en groenblauwe mantel zoals opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van de verordening;
2. het verzoek is vergezeld van een duidelijke kaart op het in de Verordening ruimte aangegeven mate van nauwkeurigheid;
3. het verzoek is afgestemd met de betrokken overheden die het aangaat.



Figuur 3.1 Aanduiding 'gebieden integratie stad-land'; gewenst wijzigingsgebied

Verantwoording

Gronden die in de uitwerkingsplannen zijn aangewezen als stedelijke groene drager en gelegen zijn aan de rand van het bebouwd gebied of doorlopend in het buitengebied worden aangewezen als stedelijk gebied voor zover deze het karakter en bestemming hebben van stedelijk groen: park, plantsoen, e.d. Is er sprake is van een agrarische bestemming, bos, natuur, verspreide houtopstanden, dan is het uitgangspunt dat deze gronden in de Verordening ruimte niet aangewezen worden tot bestaand stedelijk gebied. In voorkomende gevallen worden gebieden waarbij de stedelijk groene drager de functie heeft van overgangszone naar het buitengebied of bufferzone tussen kernen, aangewezen als gebieden integratie stad-land. In onderhavige situatie is sprake van een ruimtelijke en functionele overgangszone van de kern Rijsbergen (structuurvisie-gebied 'kernen in het landelijk gebied') naar het open agrarisch buitengebied, waarbij het bebouwingslint Hoefstraat nu reeds de ruimtelijke begrenzing vormt.

Door de in dit plangebied aanwezige bestaande bebouwing in een ruime opzet en groene omzoming is er feitelijk géén sprake van een agrarisch gebied, en zeker geen gebied met mogelijkheden voor versterking van de boomteeltsector. Anders dan de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 met aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en 'accent agrarische ontwikkeling' doet vermoeden.

Ook blijkt de Structuurvisie Rijsbergen is sprake van een overgangszone naar het buitengebied. De zuid-west rand van het dorp wordt omschreven als landschappelijk waardevol. Dit komt onder meer door de fijnmazige blokverkaveling met oude linten en de verschillende bospercelen. Langs deze rand zijn unieke milieus gecreëerd die zich voegen in het landschap. In de Structuurvisie Rijsbergen 2020 zijn voor het projectgebied (buiten 'bestaand stedelijk gebied') de aanduidingen transformatiegebied 'zoekgebied ruimte voor ruimte' en 'ontwikkellocatie landelijk wonen' van toepassing.

Voor de kern Rijsbergen is met de Structuurvisie Rijsbergen 2020 een zoekgebied aangewezen waarbinnen de Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk zijn. De meest geschikte locatie voor Ruimte voor Ruimte woningen is de zuidwestrand en de noordostrand van Rijsbergen. Deze randen bestaan momenteel uit rafelige randen waarbij gewoond wordt op ruime kavels aan oude linten en tussen kleine bospercelen. De grote kavels van de Ruimte voor Ruimte woningen passen goed in deze landschappelijke omgeving.

Omdat in het projectgebied de stedelijk groene drager de functie heeft van overgangszone naar het buitengebied en daarbij met de Structuurvisie Rijsbergen is onderbouwd dat de locatie nodig is voor realisatie van het programma is onderbouwd dat het gebied aangemerkt zou moeten worden als gebieden integratie stad-land. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt het verzoek aan Gedeputeerde Staten voor het opnemen van deze aanduiding in de Verordening Ruimte.

Onderbouwd is in hoofdstuk 2 Planbeschrijving dat sprake is van een groene landschappelijke inpassing. Op grond van artikel 9 van de Verordening Ruimte 2014 kan een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'gebieden integratie stad-land' voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits naast een landschappelijke inpassing (basisinpassing) sprake is van een groene en blauwe landschapsontwikkeling (kwaliteitsverbetering). Een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan moet leiden tot een groene en blauwe landschapsontwikkeling. De ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen zal in de planontwikkeling worden betrokken.

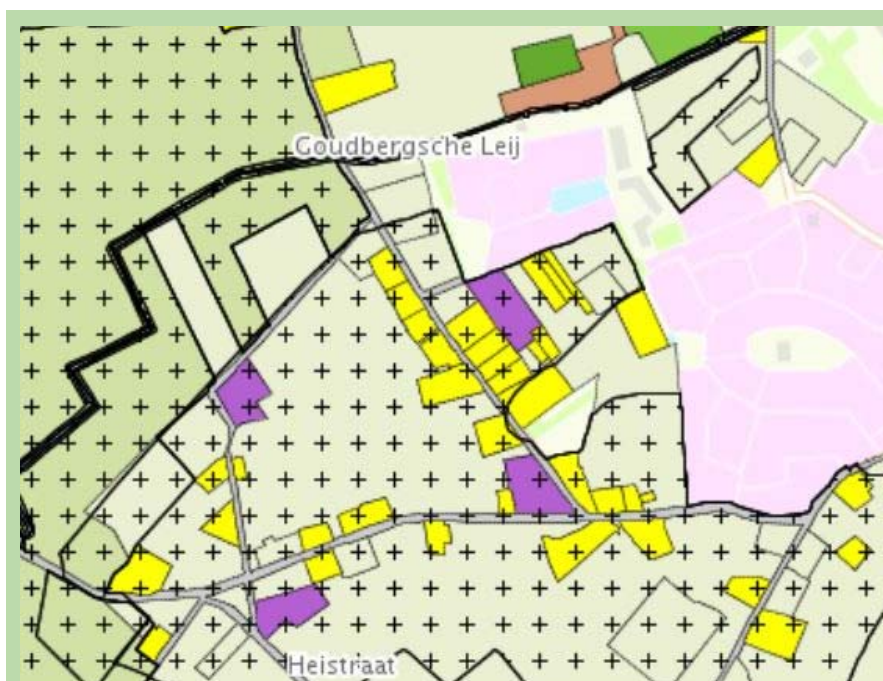
hoofdstuk 4 **Bijlagen**

4.1 **Vigerende Bestemmingsplannen**

Het perceel is gelegen binnen de Bestemmingsplan Buitengebied Zundert, vastgesteld 4 september 2012. In 2014 heeft de gemeente Zundert nog een correctieve herziening van dit bestemmingsplan vastgesteld, dat zich beperkt tot aanpassingen in de regels. Aanleiding hiervoor zijn het verwerken van zienswijzen, het verwerken van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot bestemmingsplan Buitengebied Zundert en het verbeteren van de regels.

Hier zijn 4 bestemmingen van toepassing (zie figuur 4.1): Agrarisch, Agrarisch – Agrarisch bedrijf Wonen en Bedrijf (detailhandel). De laatste is bedoeld voor de locatie Nieuwe Akker 22 en bestemd voor grondverzet en transportbedrijf en detailhandel in bestratingsmaterialen.

Er is planologisch één agrarisch bedrijf aanwezig, en wel een grondgebonden. Blijkens de retrospectieve toets behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied zou hier, op adres Hoefstraat 12, het bedrijf beëindigd zijn en om die reden een VAB bestemming. Het vastgestelde bestemmingsplan geeft echter nog steeds een bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf, en daarmee de mogelijkheid tot (hervestiging van) een grondgebonden agrarisch bedrijf.



Figuur 4.1 weergave geldende bestemmingsplannen (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

4.2 Nationaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota ruimte, Nota mobiliteit (gedeeltelijk), de structuurvisie Randstad en nog een aantal kleine plannen. In de SVIR zijn, uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk, de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, waarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn.

Nederland moet concurreren en daarnaast bereikbaar, leefbaar en veilig zijn, dat is het streven van het Rijk. Het Rijk voorziet dit met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Dit maakt Nederland sterk en onderscheidend in de wereld. Die samenhang van het internationale en regionale schaalniveau wil het Rijk behouden, laten groeien en versterken. Nederland heeft met zijn internationale oriëntatie en open economie een hoog welvaartsniveau opgebouwd. Een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen van weg, spoor, water en lucht, met daarbinnen de mainports als belangrijke knooppunten is de basis voor die internationale concurrentiepositie. De 3 hoofddoelen van de structuurvisie zijn:

- ▶ Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- ▶ Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
- ▶ Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.

Conclusie

Aan de ambities en richtlijnen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn opgenomen wordt in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing voldaan.

4.2.2 AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in de AMvB Ruimte. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Van de nationale belangen die in de AMvB Ruimte zijn geregeld, is geen enkel van toepassing op het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen raakvlakken met de AMvB Ruimte, en is daarmee ook niet strijdig met de AMvB Ruimte.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening vraagt overheden om hun belangen helder in een structuurvisie te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

Bij de ruimtelijke keuzes zijn de kernkwaliteiten van de provincie sturend. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. In het gebied rond Zundert wil de provincie ruimte geven aan een optimale en duurzame ontwikkeling van de boomteelt. Verder wordt aandacht gegeven aan een robuust water- en natuursysteem en duurzame energie. In de structuurvisie wordt uitgegaan van concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerreinen en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte.

Met het structuurvisie-gebied 'accent agrarische ontwikkeling' geeft de provincie haar visie op dit gebied: "gebied waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken". De zandgronden rond Rijsbergen vormen een belangrijk grootschalig boomteeltgebied dat tot de top van Europa wordt gerekend.

Het accentgebied agrarische ontwikkeling is hier aangegeven omdat deze gebieden worden gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie.

In deze gebieden ziet de provincie ook ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, verbouwing van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

Aansluitend bij de karakteristiek van de aanwezige bedrijven (sector) is er ruimte, maar niet elk bedrijf kan zich op elke plek ontwikkelen.

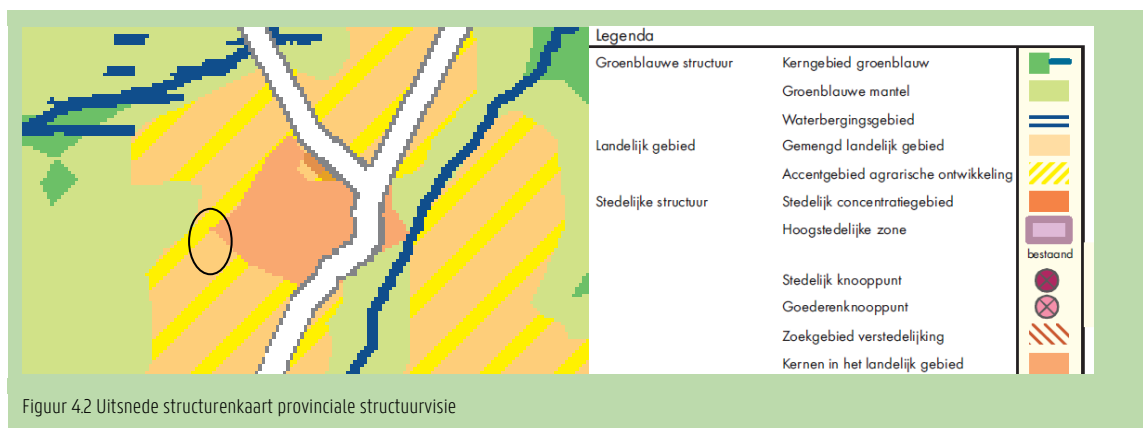
Specifiek over wonen in "kernen in landelijke gebieden", waaronder ook Rijsbergen valt (zie figuur 3.1), wordt het volgende vermeld. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van "migratiesaldo-nul". Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Conclusie

De specifieke (landelijk wonen) ontwikkeling van Nieuwe Akker past goed binnen de ambities van de provincie om de identiteit van de landschappelijke kernen te behouden. De Hoefstraat vormt ruimtelijk gezien reeds de afronding van de westzijde van het bestaande dorp Rijsbergen. Het plangebied, gelegen tussen het bebouwingslint Hoefstraat en het structuurvisie-gebied 'kernen in het landelijk gebied' vormt een ruimtelijke en functionele overgangszone. Door de bestaande bebouwing in ruime opzet en groene omzoming is er feitelijk geen sprake van een agrarisch gebied, en zeker geen gebied met mogelijkheden voor versterking van de boomteeltsector.

De bestaande bomen en houtsingels blijven zoveel mogelijk bewaard en zorgen samen met de grote tuinen voor een groene landschappelijke overgang van het plangebied naar het buitengebied. De ontwikkeling is daarmee conform de richtlijnen van de Structuurvisie Noord-Brabant.



4.3.2 Verordening ruimte 2014

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Omdat er jaarlijks wijzigingen zijn op het gebied van ruimtelijke ordening actualiseert de provincie de verordening ieder jaar. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De Verordening bevat regels over verschillende onderwerpen zoals stedelijke ontwikkeling, intensieve veehouderij, ecologische hoofdstructuur en glastuinbouw. De onderwerpen die zijn opgenomen in de Verordening werken door in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het onderwerp stedelijke ontwikkeling is van toepassing op onderhavige visie, omdat hiermee een woningbouwontwikkeling wordt beoogd.

Gemengd landelijk gebied

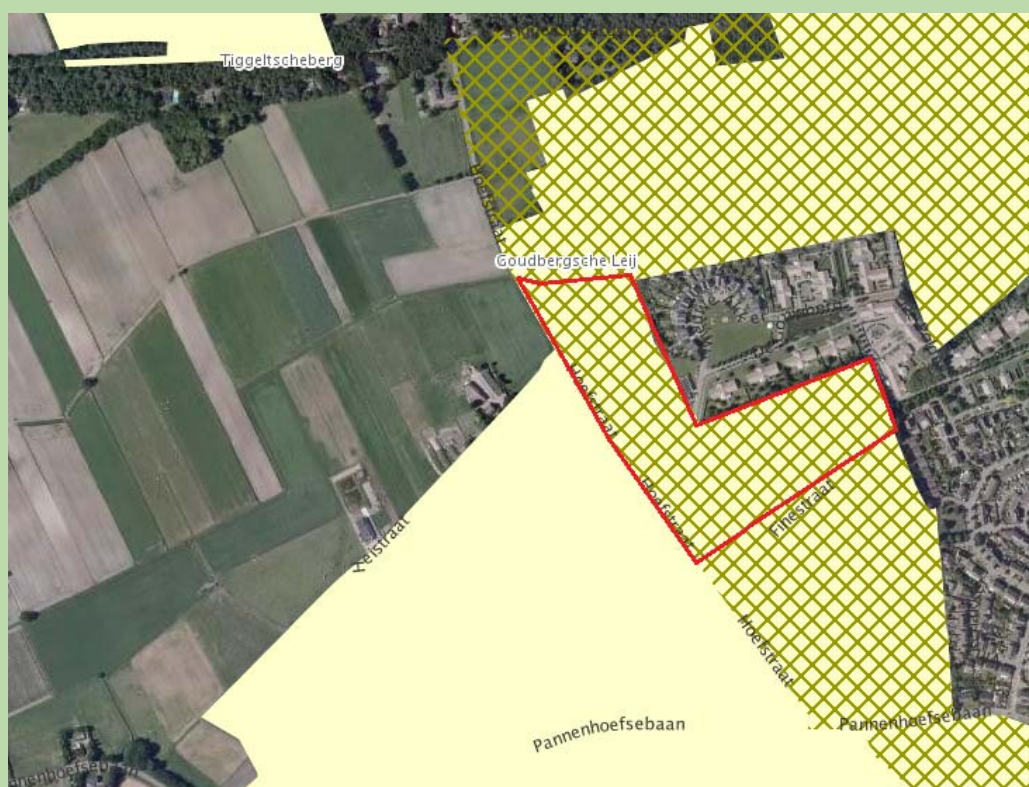
Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat nieuwbouw van een burgerwoning is uitgesloten. Indien sprake is van een bebouwingsconcentratie kan een Ruimte-voor-Ruimte woning worden gebouwd of een landgoed worden opgericht indien voldaan kan worden aan de voorwaarden in artikel 7.8 respectievelijk 7.9 van de Verordening.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. Daarnaast moet aangegeven worden dat er aantoonbaar geïnvesteerd is in het groen in het plangebied.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording waaruit blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, in het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 4.3 Verordening Ruimte, gemengd landelijk gebied en beperking veehouderij (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Beperkingen veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding Beperkingen veehouderij geldt dat geen uitbreiding, vestiging, omschakeling naar veehouderij of toename van de bestaande bebouwing is toegestaan. Voor de bestaande grondgebonden veehouderij geldt dat een toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte is toegestaan indien maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij.

Bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied

Hoofregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul).



Figuur 3.3 Verordening Ruimte, bestaand stedelijk gebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Verantwoording

Ruimtelijke kwaliteit

Bij de inrichting van Nieuwe Akker zal rekening worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Een visie op het plangebied is opgenomen in paragraaf 2.3. De belangrijke ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zijn de bestaande openbare groenstructuren alsmede de omzoming van afzonderlijke private woonpercelen.

Met ruime bospercelen wordt bevestigd dat er rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in en om het plangebied.

De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving. De visie is gericht op wonen in een lage dichtheid met een kavelgrootte en bouwmassa's aansluitend op de bestaande bebouwing van de Hoefstraat en Nieuwe Akker, en daarop qua woningdichtheid, bouwhoogten en groene inpassing een stedenbouwkundige overgangszone zullen vormen. In het plangebied wordt het bestaande agrarische bedrijf gesaneerd en met woningbouw wordt een betere landschappelijke afronding van het gebied tot aan de Goudbergsche Leij bewerkstelligd. Daarmee zal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tevens worden versterkt. Deze afronding zal landschappelijk en stedenbouwkundig nog worden ingevuld.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Binnen de kern Rijsbergen zijn een vijftal stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Dit zijn 1. Conijnsberghe/ Douwenburg, 2. Hooiberg fase II deel 2/ Schouwland, 3. Kerkakkerstraat/binnenterrein, 4. Min.Verschuurstraat en 5. St.Bavostraat/Risten/Brabant Chemie. Dit zijn de voormalige locaties "Bouwen binnen strakke contour". Deze gebieden zijn deels in ontwikkeling of bevinden zich in de initiatiefase of schetsfase. De gemeente wil daarom aanspraak maken op het zoekgebied verstedelijking ten zuiden van Rijsbergen om een uniek woonmilieu in een lage dichtheid aan de kern te kunnen toevoegen.

De visie gaat uit van woningen in een ruime setting, door middel van boskavels. Binnen het projectgebied zijn veel bosjes aanwezig. Deze bosjes, die overigens geen ecologische kwaliteit hebben, zorgen voor een aangename dorps- en groene dorpsrand. Door woningbouw op deze locatie, waarbij bestaande bebouwing wordt gesaneerd (rundveehouderij aan de

Hoefstraat 12, een niet agrarisch bedrijf aan de Nieuwe Akker 22 en voormalige agrarische opstallen aan de Hoefstraat 8 en 10) is sprake van een herstructurering van bestaande bebouwing en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beperkingen veehouderij

Met de ontwikkeling wordt een bestaande veehouderij (Hoefstraat 12) gesaneerd.

4.4 Gemeentelijke beleid

4.4.1 Structuurvisie Rijsbergen 2020

De structuurvisie Rijsbergen is de eerste van de structuurvisies voor de kernen in de gemeente Zundert. Rijsbergen kent veel initiatieven op het gebied van woningbouw. Om goed sturing te kunnen geven aan de diverse ruimtelijke en programmatische vragen is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken scherp in beeld te krijgen. Het streven van de structuurvisie is: Rijsbergen is in 2020 een sterk samenhangend forenzendorp, met het hart in het centrum van het dorp, waarbij voor alle doelgroepen is gebouwd.

Het bevolkingsaantal van Rijsbergen zal licht krimpen, maar het aantal huishoudens zal toenemen. Door diverse dorpsuitbreidingen groeit de woningvoorraad met een divers nieuwbouwaanbod. Inbreidingslocaties moeten lucht en ruimte hebben en uitbreidingslocaties worden bij voorkeur in een groene en landelijke sfeer gebouwd. Op het gebied van economie wordt gekozen voor een kleine groei voor de lokale behoeften. De werkgelegenheid en de commerciële en maatschappelijke voorzieningen moeten worden behouden en waar mogelijk versterkt. Daarnaast wordt er in de structuurvisie aandacht besteed aan de recreatieve functie van Rijsbergen, waar met name in de langzame verkeersverbindingen en het recreatiegebied Beekdalzone wordt geïnvesteerd.

Voor de projectlocatie geldt de aanduiding transformatiegebied 'zoekgebied ruimte voor ruimte' en 'ontwikkellocatie landelijk wonen'.

Voor de kern Rijsbergen is met de Structuurvisie Rijsbergen 2020 een zoekgebied aangewezen waarbinnen de Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk zijn. De meest geschikte locatie voor Ruimte voor Ruimte woningen is de zuidwestrand en de noordostrand van Rijsbergen.

Landelijk wonen is het realiseren van unieke woonmilieus waarbij de landschappelijke inpassing prevaleert boven het programma.

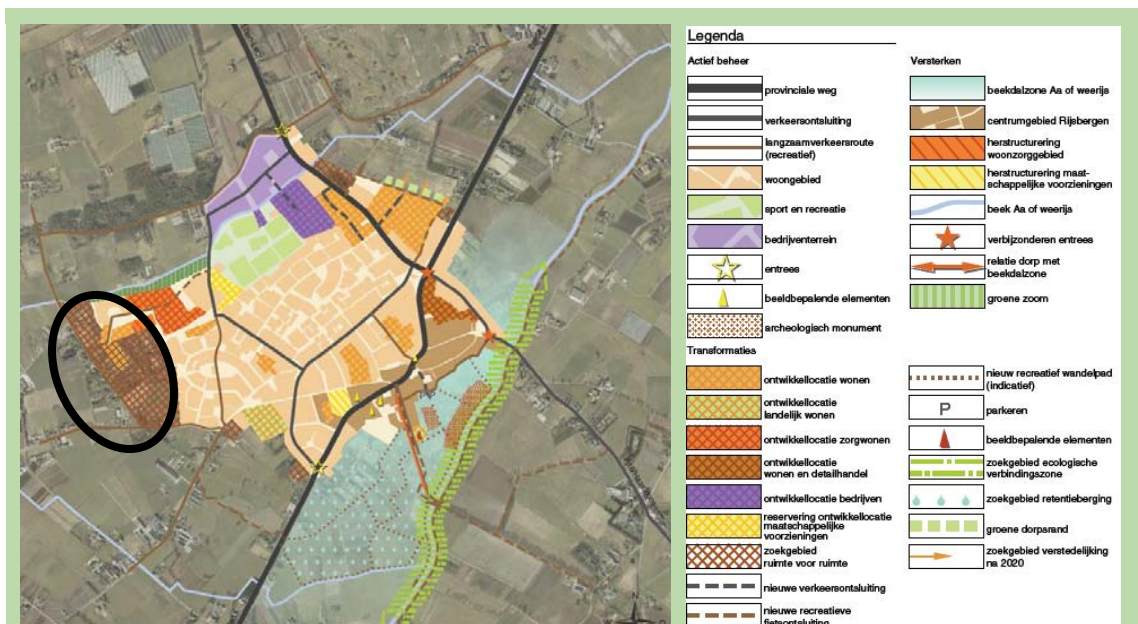
Voor de dorpsranden en uitloopgebieden zijn heldere keuzes gemaakt voor de sfeer en identiteit. Deze zijn bepalend voor de inrichting en mogelijke toekomstige functies.

De zuid-west rand van het dorp is landschappelijk waardevol. Dit komt ondermeer door de fijnmazige blokverkaveling met oude linten en de verschillende bospercelen. Langs deze rand zijn unieke milieus gecreëerd die zich voegen in het landschap.

Hierbij valt te denken aan wonen op ruime kavels (bungalows), bospercelen, landgoederen, ruimte voor ruimte en nieuwe (experimentele) vormen van woningbouw waarbij de landschappelijke inpassing prevaleert boven het programma.

De kenmerkende bosjes zorgen voor een aangename dorpsrand en groene dorpsrand. Behoud van de groene en landelijke dorpsrand is daarom belangrijk.

De locatie Hoefstraat de Nieuwe Akker is het herstructureren van een bestaand bedrijfsperceel naar wonen. Een bedrijfsperceel zo dicht tegen de bestaande woonbuurt en het zorggebied van Amarant is niet wenselijk. Door het bedrijfsperceel te vervangen door woningen ontstaat er een beter woonmilieu waarbij aangesloten wordt op de bestaande woonbuurt en de hindercontour van het bedrijf verdwijnt. De locatie is aangeduid als landschappelijk wonen waarbij de landschappelijke inpassing prevaleert boven het programma. De locatie biedt kansen voor een uniek woonmilieu met wonen op ruime kavels langs bospercelen. De bestaande bosjes zijn karakteristiek voor de omgeving en kunnen de locatie extra kwaliteit geven. Voor deze locatie wordt ingezet op circa 10 zelfbouw kavels omdat deze doelgroep nog onvoldoende aan bod komt in Rijsbergen.



Figuur 3.4 Structuurvisiekaart Rijsbergen.



Figuur 3.5 locatie Hoefstraat De Nieuwe Akker.

Verantwoording

De in dit document gepresenteerde visie voor Nieuwe Akker vloeit voort uit de Structuurvisie Rijsbergen, zoals genoemd onder locatie Hoefstraat De Nieuwe Akker. De visie voor Nieuwe Akker behelst een integrale visie voor een groter gebied, waarbij meer ruimte is voor groen met een lagere bebouwingsdichtheid.

4.4.2 Woonvisie 2010 – 2014 Bouwen aan vitaal Zundert

Op 22 december 2009 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Zundert 2010-2014 vastgesteld. De woonvisie, waarin 'landelijk wonen midden in het groen' op korte afstand van de stad het motto is, bevat de volgende hoofdlijnen:

- Inzicht geven in ontwikkelingen op de woningmarkt;

- ▶ Om goed woonbeleid te kunnen maken is inzicht nodig in wat nu speelt op de woningmarkt, welke knelpunten er liggen en wat er mogelijk in de toekomst valt te verwachten. Verwoorden van de ambities op het terrein van wonen;
- ▶ De woonvisie maakt duidelijk waar de gemeente voor staat op het gebied van wonen en waar de prioriteiten liggen voor de komende jaren. De woonvisie biedt een langetermijnvisie op het wonen in de gemeente Zundert, met concrete doelen en maatregelen voor de kortere termijn (2010-2014);
- ▶ Kader voor de uitvoering;
- ▶ De ambities worden in de woonvisie verder uitgewerkt in concrete doelstellingen, acties en instrumenten. Definities worden verhelderd en geüniformeerd. Onderdeel is een gemeentebreed nieuwbouwprogramma met richtingen per kern. De woonvisie is het (toetsings)kader voor beslissingen over specifieke locaties en programma's en de inzet van middelen en capaciteit;
- ▶ Basis voor samenwerking met derden;
- ▶ De gemeente is voor het realiseren van de woonambities afhankelijk van andere Partijen als woningcorporatie Thuisvester (voorheen zorgvoorwonen), projectontwikkelaars, zorginstellingen én natuurlijk de bewoners. De gemeente neemt een sterke regierol en gebruikt de woonvisie daarbij als onderlegger.

Woningbouwprogramma Rijsbergen

Specifiek voor de kern Rijsbergen worden de volgende accenten beschreven:

- ▶ 220 tot 240 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 -2020;
- ▶ Divers nieuwbouwaanbod zowel naar prijsklasse als naar woningtype, zoeken naar mogelijkheden voor aantal vrije kavels;
- ▶ Extra aandacht voor het behouden van jongeren en jonge gezinnen, i.v.m. de sterke vergrijzing de komende jaren, dus ook een deel betaalbare koop en huur;
- ▶ Ook met deel (middel)dure koop inzetten op aantrekken vestigers, gezien ligging;
- ▶ Appartementen in zeer beperkte mate realiseren, passend bij de schaal en het karakter van de omgeving;
- ▶ Behoud aantrekkelijke uitstraling en groen van Rijsbergen.

Naar aanleiding van de Woonvisie is in 2010 een woningbouwprogramma opgesteld voor de verschillende kernen van de gemeente Zundert. Het woningbouwprogramma is vastgesteld door het college van B&W op 23 februari 2010. Voor de kern Rijsbergen is een programma opgenomen van 288 woningen. Het programma is verdeeld naar de verschillende locaties en naar prijscategorieën. Bij het opstellen van het woningbouwprogramma is uitgegaan van 20% planuitval. Dit betekent dat 288 woningen het uitgangspunt is bij het verdelen van het programma over de verschillende locaties. In het woningbouwprogramma zijn voor de locatie Leijakker De Nieuwe Akker 9 koop woningen opgenomen, en voor locatie Hoefstraat De Nieuwe Akker 10 woningen.

In de Woonvisie wordt het zwaartepunt van het programma gelegd in de eerste 4 jaar. Ook Rijsbergen krijgt te maken met krimp maar blijft nog wel behoefte aan groei in de woningvoorraad behouden. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat er de afgelopen jaren te weinig is gebouwd en het percentage (eenpersoons) huishoudens toeneemt. Ook is er een enorme hoeveelheid zachte plancapaciteit die programmatisch niet aansluit bij de vraag en behoefte vanuit de markt. Daarnaast heeft het beleid om alleen voor de eigen bevolking van Zundert te bouwen hier ook geen goed aan gedaan. Inmiddels ligt er nieuw huisvestingsbeleid waardoor ook mensen van buitenaf en terugkeerders kunnen komen wonen in Rijsbergen. Het is dus belangrijk op korte termijn, planperiode 2011-2014 het gewenste programma te realiseren, dan wel vast te leggen in bestemmingsplannen (harde plancapaciteit).

Verantwoording

De visie is gericht op het realiseren van woningen op ruime percelen en in een groene setting. Hiermee voldoet het plan aan de woonvisie. In het plan wordt de doelgroep dure koop bediend met een gedifferentieerd aanbod en mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap.

Door de inpassing met boskavels wordt de aantrekkelijke uitstraling en het groen in Rijsbergen versterkt.

